

# Zusammenfassende Erklärung

## zum Bebauungsplan „Wohnquartier Rheingaupalais“ im Ortsbezirk Schierstein

### **Anlass und Ziel der Planung**

Mit dem Bebauungsplan „Wohnquartier Rheingaupalais“ in Wiesbaden-Schierstein wird das Planungsrecht für die Neubebauung auf einer privaten Fläche (Flur 24, Flur Nr. 1/4) westlich des Anwesens Söhnleinstraße Nr. 8 geschaffen. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers und regelt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Bauvorhaben.

Der Eigentümer dieses Grundstücks und Vorhabenträger, die Delta Lloyd Real Estate Management Company S.a.r.l. beabsichtigt, auf der privaten Fläche des Geltungsbereichs eine Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern im Mietwohnungsbau. Es sollen 15 Wohngebäude mit überwiegend 3 Vollgeschossen und aufgesetztem Staffelgeschoss mit insgesamt ca. 180 Wohneinheiten errichtet werden. Um eine Wohnanlage mit hoher gestalterischer und städtebaulicher Qualität der Gebäude und der Freiräume zu erreichen wurde vom Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Wiesbaden vor dem Bauleitverfahren ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der Entwurf des 1.Preisträgers ist Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird im Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier Rheingaupalais“ durch Vorlage des Umweltberichts (Bestandteil der Begründung) entsprochen.

Schäden im Sinne des Umweltschadengesetzes (USchadG) werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Planungen und Maßnahmen nicht verursacht.

### **Lärm**

Durch die riegelartige Bebauung entlang Söhnleinstraße und Kleinaustraße sowie die weiteren Festsetzungen zur Lärminderung im Bebauungsplan werden schädliche Lärmeinwirkungen für die künftige Wohnbevölkerung vermieden.

### **Natur und Landschaft**

Insbesondere durch die im Geltungsbereich erforderlichen Baumfällungen werden Beeinträchtigungen der in § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Schutzgüter verursacht. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Erhaltung von Baum- und Gehölzstrukturen, zur Anpflanzung von Bäumen und zur Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen haben jedoch positive Auswirkungen auf alle in § 1 BNatSchG genannten Schutzgüter, so dass erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen vermieden werden können.

### **Boden**

Durch Überbauung, Auffüllung und Versiegelung ist den Böden des Plangebietes aktuell weder ein bodentypisches Nutzungspotenzial noch ein Standortpotenzial zur Entwicklung wertvoller bzw. naturnaher Biotope mehr beizumessen. Gemäß Eintrag im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden war für die Liegenschaft Söhnleinstraße 8 aufgrund verschiedener gewerblicher Nutzungen die Besorgnis von relevanten Untergrundverunreinigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Im Rahmen einer detaillierten historischen Standortrecherche konnte der Verdacht auf

Untergrundverunreinigungen für das Plangebiet jedoch nicht bestätigt werden. Gegebenenfalls sind dennoch tatsächlich vorhandene Untergrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben.

#### Versickerung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur vollständigen Versickerung von Niederschlagswasser auf den betroffenen Grundstücken und entspricht somit den gesetzlichen Vorgaben. Der Geltungsbereich tangiert auch Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete gemäß §§ 51 und 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dort sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, die den Schutzzwecken zuwiderlaufen. In diesem Bereich sind keine zusätzlichen Überbauungen und Versiegelungen vorgesehen, so dass die Retentionskapazität dieser Flächen unvermindert erhalten bleibt.

#### Klima und Luft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Erhöhung des Vegetationsflächenanteils von 40 % auf 60 % und die Neupflanzung von 60 Bäumen. Diese Maßnahmen werden deutliche klimatologische Wohlfahrtswirkungen entfalten (Minderung des Wärmeinseleffektes, Luftreinigung) durch Temperaturregulierung, Schutz vor unerwünschter Sonneneinstrahlung, Schadstofffilterung und Sauerstoffproduktion. Die für den Ortskern von Schierstein wichtigen Belüftungsschneisen entlang der Söhnleinstraße und entlang des Lindenbachs werden im erforderlichen Umfang erhalten (vgl. Kurzzusammenfassung- Klimagutachten Wiesbaden-Schierstein, Entwicklungsstudie „Rheingaupalais“, bearbeitet von Dipl.-Geogr. Achim Burst, ÖKOPLANA, Mannheim, 14.2.2011).

Als Folgen der Bauleitplanung sind somit keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu erwarten. Durch die Erhöhung des Durchgrünungsgrades und die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen, die die Beschattung und die Verdunstungsrate erhöhen, wird der Wärmeinseleffekt des Gebietes verringert.

#### Landschafts- und Ortsbild

Eingriffe oder Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholungswert werden durch das Planungsvorhaben nicht verursacht. Das Plangebiet erfährt durch die geplante Neustrukturierung und die gute Durchgrünung vielmehr eine deutliche Aufwertung hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion. Die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer wird durch die öffentliche Durchwegung verbessert. Die öffentliche Wegeverbindung entlang des Lindenbaches wird auf einer Länge von ca. 75 m deutlich aufgewertet.

Der Abriss des großvolumigen und hohen Weinlagers und der Ersatz durch eine niedrigere und gegliederte Wohnbebauung gibt dem Ortseingang ein neues Bild.

#### Luftschadstoffe

Die im Geltungsbereich geplante Wohnsiedlung mit 180 Wohneinheiten muss nach dem neuesten Stand der Technik im Hinblick auf Wärmedämmung und Gebäudeheizung gebaut werden.

Gemäß der Prognose zum Wohngebiet ist mit 225 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Dies entspricht lediglich ca. 2 % der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Söhnleinstraße.

Die durch die geplante Bebauung zusätzlich zu erwartenden Emissionen aus Gebäudeheizung und Verkehr werden somit nicht zu einer nennenswerten Erhöhung der Immissionsbelastungen oder gar zu einer nutzungsbedingten Überschreitung von Grenzwerten führen. Negative Umweltauswirkungen durch das Planungsvorhaben sind demnach insgesamt nicht zu erwarten.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Gebiet in seinem heutigen Zustand weitestgehend erhalten. Es ergäben sich hinsichtlich aller im Umweltbericht betrachteten

Schutzgüter keine Veränderungen. Weitere Bauvorhaben innerhalb des Betriebsgeländes wären nach § 34 BauGB ohne Weiteres zulässig.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und die Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche führen zu einer deutlichen Verminderung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet.

Die im Rahmen der Grünordnung festgesetzten Maßnahmen dienen der Vermeidung, der Verminderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft:

- Begrünung der Tiefgaragendachflächen
- Dachbegrünung
- Wasserdurchlässige Flächenbefestigung der Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen
- Neuanpflanzung von ca. 70 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen,
- Neuanlage von Hausgärten und Grünanlagen,
- 

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt erfolgen weiterhin Festsetzungen für eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung unter Verwendung von Natriumdampflampen sowie zur Vermeidung von Vogelschlag durch Verwendung von Vogelschutzglas.

Zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sollen bauseitig an allen Gebäuden Einbaunistkästen für Mauersegler und Schwalbenarten vorgesehen sowie Fledermauskästen in Baum- und Gehölzbeständen angebracht werden.

In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes werden weiterhin die gesetzlich zulässigen Rodungszeiten von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG benannt sowie Vorschläge zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere durch eine entsprechende Gestaltung von Hofabläufen, Hauskellerschächten, Kellertreppenabgängen und ähnliche Anlagen gemacht.

Der Denkmalschutz wurde ebenfalls durch Festsetzungen zur Baulinie und Traufhöhe der Gebäude an der Söhnleinstraße und zur Gestaltung des Ersatzbaus für das Garagengebäude ausreichend berücksichtigt.

Festsetzungen zum Lärmschutz:

- Geschlossene Riegelbebauung im Norden und Westen zum Lärmschutz der innenliegenden Punkthäuser,
- Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel für Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 mit der Festsetzung, dass die Luftschalldämmung der Außenteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entlang der Söhnleinstraße auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche zu bemessen sind,
- Festsetzung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume auf der lärmzugewandten Seite der Gebäude,
- Grundrissorientierung von zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite,
- zur Vermeidung von Sportlärm sind bei Räumen mit unabgeschirmter, freier Sichtverbindung zur Sportanlage nur nicht offenbare Fenster zu verwenden.

Das von den begrünten Dachflächen und den wasserdurchlässig befestigten Oberflächen abfließende, überschüssige Niederschlagswasser soll versickert werden.

Das vorliegende Gutachten „Überprüfung der geplanten Regenwasserbewirtschaftung“ zum Bebauungsplan für die Wohnanlage am Rheingaupalais (Büro Heinz, Schuller und Partner vom 20. April 2012) kommt zu dem Ergebnis, dass der geologische Untergrund für eine Versickerung sehr gut geeignet ist und auch ein ausreichender Grundwasserabstand

gewährleistet ist. Entsprechende Versickerungseinrichtungen werden im Bebauungsplan im Bereich der zentralen, von Ost nach West verlaufenden Grünachse vorgesehen.

Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es daher nicht zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild kommen, die als erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen zu bewerten wären. Die negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die geplante Wohnbebauung findet auf einem ehemaligen Gewerbestandort statt. Das Vermeidungsgebot, insbesondere auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und auf den Vorrang der Innenentwicklung und der Wieder-nutzbarmachung von Flächen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, wurde somit im Zuge der Standortwahl bereits berücksichtigt. Aus den vorliegenden Fachgutachten liegen keine Aussagen vor, die gegen den Standort oder die geplanten Nutzungen sprechen.

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und alternativer Standorte ist dementsprechend sofern der Standort aus Sicht der anderen städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Belange gewünscht wird, zumindest unter den Gesichtspunkten der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB gelisteten Belange nicht erforderlich und auch nicht sinnvoll.

### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 01.02.2012 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 26.09.2012 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die vorgebrachten Stellungnahmen haben keine Auswirkung auf die Planung. Der Stellungnahme des Bauaufsichtsamtes, das Staffelgeschoss im Bereich der Kleinaustraße oberhalb der III Vollgeschosse zu definieren wurde durch die Festsetzung einer Baugrenze berücksichtigt. Mit der Aufnahme der Baugrenze oberhalb des III. Vollgeschosses kann die genaue Lage, sowie die Rücksprünge des Staffelsgeschosses festgelegt werden. Damit ist die zukünftige Gebäudeform bereits durch den Bebauungsplan gesichert.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 21.09.2011, sowie durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 28.09.2012 bis 29.10.2012 beteiligt. Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden von einem Bürger die Stellungnahmen vorgebracht, dass ein erhebliches Konfliktpotenzial zwischen der Nutzung des Sportplatzes und dem Ruhebedürfnis der Anwohner bestehe und dass zu dem jetzigen Zeitpunkt die Parkplätze in der Kleinaustraße nicht mehr ausreichend sind. Beide Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Bereich Schallschutzbebauung wie die Riegelbebauung mit der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe und den Festlegungen im baulichen Bereich wie z. B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen werden die schützenden Anforderungen gegenüber dem nahe gelegenen Sportplatzgelände erfüllt. Abweichend von der Stellplatzsatzung der

Landeshauptstadt Wiesbaden, die für Wohnungen 1 Stellplatz pro Wohneinheit fordert, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1,5 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt.

Weitere Stellungnahmen zu den vorgesehenen Inhalten der Planung wurden im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nicht vorgebracht.